भाडेपट्ट्याने/ कब्जेहक्काने प्रदान केलेल्या शासकिय जमिनींवरील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांमधील सदस्यत्व नियमानुकूल करणेबाबत.

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन निर्णय क्रमांक : जमीन-२०१७/प्र.क्र.९८/ज-१
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरू चौक,
मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२
दिनांक : २२ फेब्रुवारी, २०२२

वाचा:-

१. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. जमीन-२०१७/प्र.क्र.९८/ज-१, दि.०७.०७.२०१०
२. शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. जमीन-२०१७/प्र.क्र.१२७/ज-१,दि. ०७.०७.२०१७
३. शासन निर्णय,महसूल व वन विभाग क्र.संकीर्ण-२०१७/प्र.क्र.१२७/ज-१ दि.०४.०५.२०१८

प्रस्तावना :-

महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ च्या कलम-४० व महाराष्ट्र जमीन महसूल (सरकारी जमिनीची विल्हेवाट करणे) नियम,१९७१ च्या नियम-२७ मधील तरतुदीनुसार सहकारी गृहनिर्माण संस्थांची निवासी प्रयोजनार्थ शासकीय जमीन प्रदानाबाबतची मागणी आणि गुणक्रम विचारात घेऊन, शासकीय जमीन संबंधीत संस्थांना कब्जेहक्काने अथवा भाडेपट्ट्याने सवलतीच्या दराने प्रदान करण्यात आलेल्या आहेत. या संदर्भात दिनांक ०९/०७/१९९९ च्या शासन निर्णयान्वये धोरण निश्चित केले होते. त्यानंतर यासंदर्भात वेळोवेळी निर्गमित केलेल्या सर्व शासन निर्णयांचे संकलन करून दिनांक २५/०५/२००७ च्या शासन निर्णयान्वये एकत्रित सर्व समावेशक शासन निर्णय निर्गमित करण्यात आला आहे. तथापि, अनेक प्रकरणांमध्ये शासनाने प्रदान केलेल्या जमिनींवरील सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी सक्षम प्राधिकाऱ्याची परवानगी न घेताच काही व्यक्तींना सदस्यत्व बहाल केल्याचे दिसून येते. तसेच, काही प्रकरणी अशा पद्धतीने सदस्यत्व मिळालेली व्यक्ती मयत झाल्याची किंवा सदस्यत्व अन्य व्यक्तीला हस्तांतरीत केल्याचेही आढळून आलेले आहे. अशा परिस्थितीत शर्तभंग नियमानुकूल करण्याची कार्यवाही कोणत्या निकषांन्वये करावी, या अनुषंगाने संदर्भाधीन क्र.१ वरील दिनांक ०७/०७/२०१० रोजीच्या शासन निर्णयान्वये क्षेत्रीय महसूल यंत्रणांना दिशानिर्देश दिलेले आहेत. तथापि, उपरोक्त दिशानिर्देशामध्ये एखाद्या सदस्याने राजीनामा दिल्यामुळे संस्थेने अनेकवेळा सभासद बदलल्याचा /विनापरवाना झालेल्या हस्तांतरणांचा समावेश नव्हता, त्यामुळे असे शर्तभंग नियमानुकुल करतांना अडचणी येत असल्याची बाब क्षेत्रीय कार्यालयाकडून निदर्शनास आणण्यात आली. या अनुषंगाने शर्तभंग नियमानुकुल करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय :-

१) **अ)** सक्षम प्राधिकाऱ्याची मान्यता प्राप्त नसलेला सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा सदस्य हा मुळ सदस्याची पात्रता पूर्ण करीत असेल व सदनिका धारण करीत असेल तर अशा व्यक्तीने सदनिका ज्या प्रथम वर्षी धारण केली आहे, त्या वर्षाच्या वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराच्या १ टक्के दंडनीय अधिमूल्य आकारुन सक्षम प्राधिकारी अशा व्यक्तीस संबंधीत गृहनिर्माण संस्थेचे सदस्य म्हणून कार्योत्तर मंजुरी देतील.

ब) सक्षम प्राधिकाऱ्याची मान्यता प्राप्त नसलेला सहकारी गृहनिर्माण संस्थेचा सदस्य हा मुळ सदस्याची पात्रता पूर्ण करीत नसेल परंतू सदनिका धारण करीत असेल तर, अशा व्यक्तीने

सदनिका ज्या प्रथम वर्षी धारण केली आहे, त्या वर्षाच्या वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराच्या २ टक्के दंडनीय अधिमूल्य आकारुन सक्षम प्राधिकारी अशा व्यक्तीस संबंधीत गृहनिर्माण संस्थेचे सदस्य म्हणून कार्योत्तर मंजुरी देतील.

२) **अ)** सक्षम प्राधिकाऱ्याची मान्यता प्राप्त नसलेला **<u>मयत</u>** सदस्य हा मुळ सदस्यत्वाची पात्रता पूर्ण करीत असून त्यांचे वारस सदनिका धारण करीत आहेत, अशा प्रकरणी, सदर व्यक्तीने ज्या वर्षी प्रथम वेळी सदनिका धारण केली आहे, त्या वर्षाच्या वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराच्या १टक्के दंडनीय अधिमूल्य वारसाकडून आकारुन सक्षम प्राधिकारी अशा मयत व्यक्तीच्या सदस्यत्वास कार्योत्तर मंजुरी देतील.

ब) सक्षम प्राधिकाऱ्याची मान्यता प्राप्त नसलेला **<u>मयत</u>** सदस्य हा मुळ सदस्यत्वाची पात्रता पूर्ण करीत नसल्यास आणि त्यांचे वारस सदनिका धारण करीत असतील तर, अशा मयत व्यक्तीने ज्या प्रथम वर्षी सदनिका धारण केली आहे, त्या वर्षाच्या वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराच्या २ टक्के दंडनीय अधिमूल्य वारसाकडून आकारुन सक्षम प्राधिकारी अशा मयत व्यक्तीच्या सदस्यत्वास कार्योत्तर मंजुरी देतील.

३) **अ)** सक्षम प्राधिकाऱ्याची मान्यता प्राप्त नसलेला सदस्य हयात नसेल आणि त्यापूर्वीच त्याने अनधिकृतरित्या अन्य व्यक्तीस सदस्यत्व हस्तांतर केले असेल, अशा प्रकरणी सदर मयत व्यक्ती संबंधित गृहनिर्माण संस्थेचे सदस्यत्व धारण करण्यास पात्र असल्याची खात्री करुन सक्षम प्राधिकारी प्रथम मयत व्यक्तीच्या सदस्यत्वास प्रतीकात्मक (notional) कार्योत्तर मंजुरी देईल.

ब) अशी **<u>हयात नसलेली व्यक्ती</u>** गृहनिर्माण संस्थेच्या सदस्यत्वासाठीची पात्रता धारण करीत नसल्यास तसेच अशा व्यक्तींच्या वारसाकडे सदनिकेचे अधिकार धारण केल्याबाबत तत्कालीन वेळेचे कागदपत्रे/ उत्पन्नाचा दाखला/ इतर अनुषंगीक आवश्यक कागदपत्रे उपलब्ध नसल्यास अथवा संबंधीत गृहनिर्माण संस्थेकडेही अशा मयत व्यक्तीची सदनिकेचा अधिकार प्राप्त केलेबाबतची कागदपत्रे उपलब्ध नसल्यास अशा व्यक्तीच्या सदस्यत्वास कार्योत्तर मंजूरी देणे आवश्यक राहणार नाही.

क) अशा मयत व्यक्तीने ज्या अन्य व्यक्तीच्या नावे अनधिकृतरित्या सदस्यत्व हस्तांतरीत केले असेल व अशी व्यक्ती सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या सदस्यत्वाची पात्रता पूर्ण करीत असेल व सदनिका धारण करीत असेल तर अशा व्यक्तीने ज्या प्रथम वर्षी सदनिका धारण केली आहे. त्या वर्षाच्या वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराच्या २.५ टक्के दंडनीय अधिमूल्य व त्या वर्षीच्या प्रचलित धोरणानुसार हस्तांतरण शुल्क आकारुन सक्षम प्राधिकारी अशा व्यक्तीस सदस्य म्हणून कार्योत्तर मंजूरी देतील.

ड) अशा मयत व्यक्तीने ज्या अन्य व्यक्तीच्या नावे अनधिकृतरित्या सदस्यत्व हस्तांतरीत केले असेल व अशी व्यक्ती सहकारी गृहनिर्माण संस्थेच्या सदस्यत्वाची पात्रता पूर्ण करीत नसेल तथापि सदनिका धारण करीत असेल तर अशा व्यक्तीने ज्या प्रथम वर्षी सदनिका धारण केली आहे, त्या वर्षाच्या वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराच्या ५ टक्के दंडनीय अधिमूल्य व त्या वर्षीच्या प्रचलित धोरणानुसार हस्तांतरण शुल्क आकारुन सक्षम प्राधिकारी अशा व्यक्तीस सदस्य म्हणून कार्योत्तर मंजूरी देतील.

४) **अ)** सक्षम प्राधिकाऱ्याची मान्यता प्राप्त नसलेल्या सदस्य व्यक्तीने राजीनामा दिल्यामुळे अथवा अन्य कोणत्याही समुचित कारणास्तव त्याचे सदस्यत्व संबंधित गृहनिर्माण संस्थेने सक्षम

प्राधिकारी यांची मान्यता न घेता एखाद्या **अन्य व्यक्तीस** परस्पर दिले असेल व ती व्यक्ती **पात्रता पूर्ण करीत असून सदनिका धारण करीत असेल तर** अशा व्यक्तीने सदनिका ज्या प्रथम वर्षी धारण केली आहे, त्या वर्षाच्या वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराच्या **२.५ टक्के दंडनीय अधिमूल्य** व त्या वर्षाच्या प्रचलित धोरणानुसार **हस्तांतरण शुल्क** आकारून सक्षम प्राधिकारी त्यांच्या सदस्यत्वास कार्योत्तर मंजूरी देतील.

ब) सक्षम प्राधिकाऱ्याची मान्यता प्राप्त नसलेल्या सदस्य व्यक्तीने राजीनामा दिल्यामुळे अथवा अन्य कोणत्याही समुचित कारणास्तव त्याचे सदस्यत्व संबंधित गृहनिर्माण संस्थेने सक्षम प्राधिकारी यांची मान्यता न घेता एखाद्या **अन्य व्यक्तीस** परस्पर दिले असेल व ती व्यक्ती **पात्रता पूर्ण करीत नसेल आणि सदनिका धारण करीत असेल तर** अशा व्यक्तीने सदनिका ज्या प्रथम वर्षी धारण केली आहे, त्या वर्षाच्या वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराच्या **५टक्के दंडनीय अधिमूल्य** व त्या वर्षाच्या प्रचलित धोरणानुसार **हस्तांतरण शुल्क** आकारून सक्षम प्राधिकारी त्यांच्या सदस्यत्वास कार्योत्तर मंजूरी देतील.

५) **अ**) शासनाची/सक्षम प्राधिका-याची परवानगी न घेता गृहनिर्माण संस्थेने परस्पर एखाद्या **पात्रता धारण करणाऱ्या व्यक्तीस हस्तांतरणाने** सदस्यत्व दिल्यानंतर कार्योत्तर मंजूरीसाठी प्रस्ताव सादर केल्याची सक्षम प्राधिकारी यांची खात्री झाल्यास, त्या व्यक्तीने सदनिका ज्या प्रथम वर्षी धारण केली आहे, त्या वर्षाच्या वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराच्या **२.५ टक्के दंडनीय अधिमूल्य** व त्या वर्षीच्या प्रचलित धोरणानुसार **हस्तांतरण शुल्क** आकारून अशा व्यक्तीच्या सदस्यत्वास सक्षम प्राधिकारी कार्योत्तर मंजूरी देतील.

ब) शासनाची/सक्षम प्राधिका-याची परवानगी न घेता गृहनिर्माण संस्थेने परस्पर एखाद्या **पात्रता धारण न करणाऱ्या व्यक्तीस हस्तांतरणाने** सदस्यत्व दिल्यानंतर कार्योत्तर मंजूरीसाठी प्रस्ताव सादर केल्याची सक्षम प्राधिकारी यांची खात्री झाल्यास, त्या व्यक्तीने सदनिका ज्या प्रथम वर्षी धारण केली आहे, त्या वर्षाच्या वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराच्या **५ टक्के दंडनीय अधिमूल्य** व त्या वर्षीच्या प्रचलित धोरणानुसार **हस्तांतरण शुल्क** आकारून अशा व्यक्तीच्या सदस्यत्वास सक्षम प्राधिकारी कार्योत्तर मंजूरी देतील.

६) **अ)** एकापेक्षा जास्त वेळा सदनिकेचे हस्तांतरण झाले असल्यास **शेवटचे हस्तांतरणानंतर सदनिका धारण करणारी व्यक्ती सदस्यत्वासाठी पात्र असल्यास** शेवटचे हस्तांतर केलेल्या व्यक्तीने सदनिका ज्या प्रथम वर्षी धारण केली आहे त्या वर्षाच्या वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराच्या **२.५ टक्के दंडनीय अधिमूल्य** व त्या वर्षीच्या प्रचलित धोरणानुसार **हस्तांतरण शुल्क** आकारून अशा व्यक्तीच्या सदस्यत्वास सक्षम प्राधिकारी कार्योत्तर मंजूरी देतील.

ब) एकापेक्षा जास्त वेळा सदनिकेचे हस्तांतरण झाले असल्यास **शेवटचे हस्तांतरणानंतर सदनिका धारण करणारी व्यक्ती सदस्यत्वासाठी अपात्र असल्यास** त्या व्यक्तीने सदनिका ज्या प्रथम वर्षी धारण केली आहे त्या वर्षाच्या वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराच्या **५ टक्के दंडनीय अधिमूल्य** व त्या वर्षीच्या प्रचलित धोरणानुसार **हस्तांतरण शुल्क** आकारून अशा व्यक्तीच्या सदस्यत्वास सक्षम प्राधिकारी कार्योत्तर मंजूरी देतील.

७) गृहनिर्माण संस्थेने सक्षम प्राधिका-याची परवानगी न घेता अनधिकृतरित्या सदस्यत्व हस्तांतरण केले असेल अशा प्रकरणी संबंधीत गृहनिर्माण संस्थेस जबाबदार धरून सदर

संस्थेस सदनिका धारण केलेल्या प्रथम वर्षाच्या वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराच्या **२.५ <u>टक्के दंडनीय अधिमूल्य</u>** आकारावे व सक्षम प्राधिकारी सहकार कायद्यातील तरतुदीनुसार संबधीत प्राधिकरणाकडे संस्थेविरुध्द कारवाई प्रस्तावित करतील.

८) या शासन निर्णयानुसार दंडणीय अधिमुल्याची परिगणना करताना संबंधित वर्षाचे वार्षिक दर विवरणपत्र उपलब्ध नसल्यास त्या वर्षीच्या बाजारमुल्याचा दर विचारात घेण्यात यावा.

९) हा शासन निर्णय निर्गमित झालेल्या दिनांकापूर्वी झालेल्या सदस्यत्वाच्या हस्तांतरणास या शासन निर्णयामधील तरतुदी लागू राहतील.

सदर शासन निर्णय हा वित्त विभागाचा अनौपचारिक संदर्भ क्र.८१/साधनसंपत्ती, दि.०१.०६.२०२१ अन्वये प्राप्त सहमतीने निर्गमित करण्यात येत आहे.

२. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०२२०२०३१३३००३०६१९ असा आहे. हा आदेश डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

RAMESH SHIVAJI CHAVAN

Digitally signed by RAMESH SHIVAJI CHAVAN
DN: c=IN, o=GOVERNMENT OF MAHARASHTRA, ou=REVENUE AND FOREST DEPARTMENT, postalCode=400032, st=Maharashtra, 2.5.4.20=7ada4e8fa11566f3b9c9f7b5fa123945d54f8e3d5b09d05bedfa09b97ee45cad, pseudonym=8681E76138CFE5A3E889AB0B442F95DD2288C273, serialNumber=EB458B05E05EE27F435BD399537405D44E1C88021CF038B060AC10B9D8FB8787, cn=RAMESH SHIVAJI CHAVAN
Date: 2022.02.22 13:14:10 +05'30'

(रमेश चव्हाण)

सह सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१) मा. राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे प्रधान सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई.
२) मा. मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
३) मा. मंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
४) मा. राज्यमंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
५) मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.
६) अपर मुख्य सचिव, (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
७) प्रधान सचिव, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय,मुंबई.
८) अपर मुख्य सचिव (महसूल, मुद्रांक शुल्क व नोंदणी), यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई.
९) महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता) महाराष्ट्र १/२, मुंबई / नागपूर.
१०) महालेखापाल (लेखा परीक्षा) महाराष्ट्र १/२, मुंबई / नागपूर.
११) जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक, भूमी अभिलेख, .
१२) नोंदणी महानिरिक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.
१३) महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, मुंबई.
१४) सर्व मंत्रालयीन प्रशासकीय विभाग.
१५) सर्व विभागीय आयुक्त.
१६) सर्व जिल्हाधिकारी.
१७) सर्व सहसचिव/उपसचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय,मुंबई.
१८) सर्व अवरसचिव/कक्ष अधिकारी, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय,मुंबई.
१९) सहसचिव (ज-१), यांचे स्वीय सहायक, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
२०) निवड नस्ती (ज-१).

******